Bad Vilbel

Fast besser als neu.. moderne, schicke & neuwertige 4-ZW, Penthouse in gefragter Lage von Bad Vilbel

??????? ????????: 25008006

???? ??????: 777.000 EUR • ?????????: ca. 128 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ??? ?????

??????? ????????	25008006
?????????	ca. 128 m²
??????	3
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2019
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????? ????????

???? ??????	777.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????	?????? ?????? ?????????	63.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	03.02.2028	????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2019

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

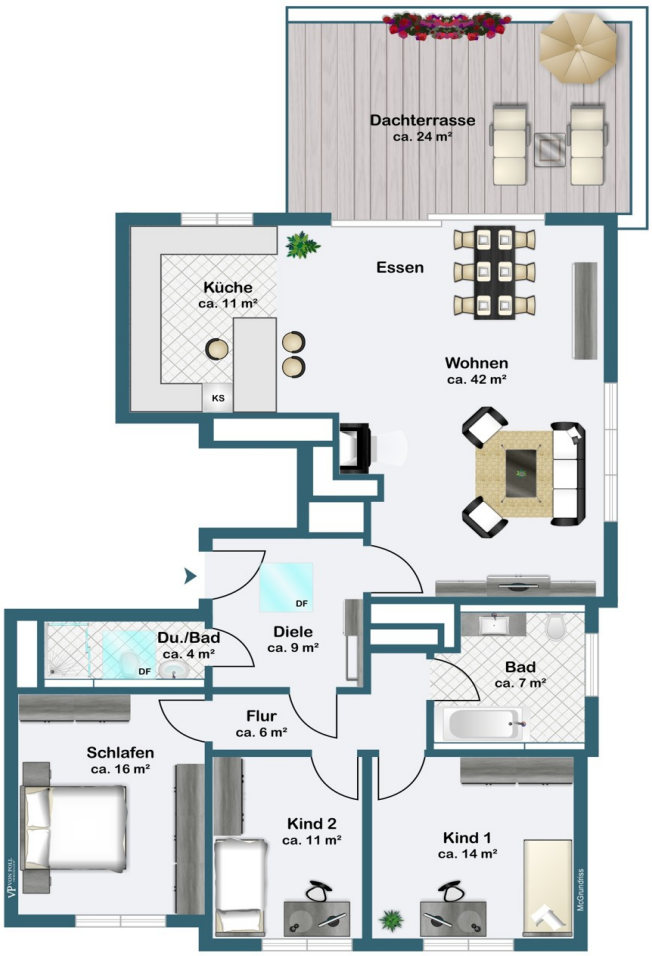
?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?? ???????

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

??? ????? ????????

Wenn Sie auf der Suche sind, nach einer modernen, hellen Neubau-Wohnung, die all ihre Ansprüche erfüllt, dann könnte diese 4-Zimmerwohnung genau das richtige für Sie sein.
Hier müssen Sie sich nicht für eine Wohnung auf dem Papier oder eine längere Großbaustelle drumherum, mit vielleicht ungewissen Ausgang entscheiden, hier können Sie sehen & anfassen, was Ihr neues Zuhause werden könnte.
Auch rundum ist alles schon fein, also irgendwie schon fast besser als ganz neu.
Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage, dem Staffelgeschoss & ist bequem mit einem großzügigen Aufzug zu erreichen. Dieser bringt Sie natürlich auch in das Untergeschoss, zur Ihrem abgeschlossenen Tiefgaragenplatz, dem Wasch- & ihrem persönlichen Keller.

Beim Eintreten empfängt Sie eine helle Diele mit Oberlicht. Von hier aus geht es einmal in den großzügigen Wohn- & Essbereich mit ca. 41m². Auch offen kommt die Küche, mit hochwerigen Einbauküche von ca. 11m² noch dazu.
Sehr zentral, von überall aus zu sehen, können Sie sich hier über das Herzstück, den modernen Kamin freuen.
Dieser Bereich hat nicht nur eine große Schiebefensterfont zur Dachterrasse (ca.24m²) sondern auch Fenster im Küchen - & Couchbereich.
Die wirklich große Dachterrasse mit Weitsicht, könnte über die Sommermonate Ihr zweites Wohnzimmer werden. Eine Markise hilft Ihnen dabei.
Wieder von der Eingangsdiele aus befindet sich rechts das helle Gästebad mit Dusche & Oberlicht.
Eine weitere Tür führt von der Diele aus in den privaten Bereich, mit einem Flur & 3 Räumen, die als Schlaf- Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar sind.
Zu diesem Bereich gehört auch das Tageslichtbad mit Wanne, WC & Bidet.
Alles in allem ein wirklich gut durchdachter Grundriss.

Ergänzt wird das alles durch die Wertigkeit der Ausstattung, wie zum Beispiel Fußbodenheizung, Fenster dreifach verglast, elektr. Rollläden, Markise auf der Terrasse, 2 Bäder, Video-Hauskommunikationsanlage, Aufzug, Waschraum mit eigenem Anschluss im UG.
Ein abschließbarer Stellplatz in der Tiefgarage & ein zusätzlicher Stellplatz, direkt vor der Tür gehören ebenso dazu.

Das Ganze wurde von dem bekannten Bauträger Dietmar Bücher entworfen & im Jahr 2019 erstellt. Diese Firma baut seit über 30 Jahren im Rhein-Main-Gebiet genau solche

Wohnungen, im gehobenen Segment, die wissen also, was sie da tun.

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

????????????? ??? ???????

Neuwertige, sehr helle 4-Zimmerwohnung mit großer Terrasse,
im Staffelgeschoss...
- große Dachterrasse mit Markise
- sehr großer Wohn-Essbereich mit offener Küche
- hochwertige Einbauküche
- Kamin
- Fußbodenheizung (Blockheizkraftwerk)
- elektr. Rollläden
- gr. Tageslichtbad mit Wanne & Bidet
- Gästebad mit Dusche & Oberlicht
- Parkett & Fliesenboden
- Fenster 3-fach verglast (mit Abluftsystem)
- Video-Hauskommunikationsanlage
- Waschkeller mit persönlichem Stellplatz
- Garagenbox in der Tiefgarage
- zusätzlicher PKW- Stellplatz direkt vor dem Eingang

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

??? ??? ??? ?????????

Bad Vilbel ist mit rund 35.000 Einwohnern die größte Stadt im Wetteraukreis in Hessen und bekannt als Wasserstadt, da sie über zahlreiche Mineralquellen verfügt. Historisch geht die Besiedlung bis in die Römerzeit zurück, worauf archäologische Funde wie das Römermosaik am Heilsberg hinweisen. Die idyllische Lage am Fluss Nidda sowie die Nähe zur Metropolregion Frankfurt machen Bad Vilbel besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturfreunde. In den letzten Jahren hat sich die Stadt stark weiterentwickelt, unter anderem durch neue Wohngebiete, eine moderne Stadtbibliothek, Schulen und ein Ärztezentrum.

Ein kulturelles Highlight sind die Bad Vilbeler Burgfestspiele, die jeden Sommer in der Wasserburg stattfinden und Besucher aus der gesamten Rhein-Main-Region anziehen. Darüber hinaus bietet die Stadt vielfältige Freizeitangebote wie das Niddaparkgelände, ein Freibad, Sportvereine, Musik- und Kunstschulen sowie ein abwechslungsreiches Gastronomieangebot in der Altstadt. Auch Bildung wird großgeschrieben – mit mehreren Grundschulen, zwei Gymnasien und einer Berufsschule ist Bad Vilbel gut aufgestellt. Durch ihre Kombination aus historischer Substanz, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung gilt die Stadt als lebenswerte und dynamische Kommune in unmittelbarer Nähe zur Mainmetropole Frankfurt.

Bahnverkehr
Bad Vilbel ist hervorragend an das Schienennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) angebunden:
Stadt Bad Vilbel

S-Bahn Linie S6: Fährt werktags im Viertelstundentakt nach Frankfurt (Hauptbahnhof) und im 30-Minuten-Takt nach Friedberg. Die Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten.
Regionalbahnlinien: Mehrere Regionalbahnlinien verbinden Bad Vilbel mit Frankfurt und anderen Städten in der Region, darunter die Linien RB 30, RB 34, RB 40, RB 41 und RB 48.
Niddertalbahn: Die Linie RB 34 verkehrt zwischen Bad Vilbel und Glauburg-Stockheim und bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt.

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2028.
Endenergiebedarf beträgt 63.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25008006 - 61118 Bad Vilbel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com